

**ZMLUVA O PODNÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ**  
s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

*Zmluvné strany:*

**Nájomca:** **Mestské lesy Košice a.s.**  
Sídlo: Južná trieda 11, 040 01 Košice  
Štatutárny orgán: Ing. František Beli – predseda predstavenstva  
Ing. Miroslav Zajac – člen predstavenstva  
Ing. Adrián Weiszler – člen predstavenstva  
IČO: 31 672 981  
Kontaktná osoba/kontakt: Ing. František Beli/fbeli@meleskosice.sk  
(ďalej aj ako „nájomca”)

**Podnájomca:** **Košický samosprávny kraj**  
Sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice  
Štatutárny orgán: Ing. Rastislav Trnka – predseda samosprávneho kraja  
IČO: 35 541 016  
Kontaktná osoba/kontakt: Ing. Peter Harčarik/peter.harcarik@vucke.sk  
(ďalej aj ako „podnájomca”)  
a

**Vlastník:** **Mesto Košice**  
Sídlo: Trieda SNP 48A, 040 11 Košice  
Štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Polaček, primátor  
IČO: 00 691 135  
Kontaktná osoba/kontakt: Mgr. Marcel Čop/riaditelmmk@kosice.sk  
(ďalej aj ako „vlastník”)  
(spoločne ďalej aj ako zmluvné strany“)

**Preambula**

1. Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja na svojom 8. zasadnutí konanom dňa 22. októbra 2018 Uznesením č. 131/2018 schválilo Program obnovy krajiny Košického kraja. Program obnovy krajiny Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja schválilo s vedomím spoločenskej zodpovednosti za ochranu a obnovu územia Košického kraja a vychádza z dôkladného poznania medzinárodných trendov a z aktuálnych požiadaviek Európskej únie na integrovaný prístup obhospodarovania krajiny. Víziou Programu obnovy krajiny je zvýšiť ekologickú hodnotu krajiny tým, že krajina bude viac diverzifikovaná, obohatená o ekostabilizačné krajinné prvky (remízky, stromoradia, zeleň), o vodozádržné prvky, ktoré prispievajú k zadržaniu povrchovo odtekajúcej dažďovej vody. Následne takto „sprírodnená“ krajina bude harmonizovať ekonomické potreby obyvateľstva s ekológiou. Cieľom Programu obnovy krajiny je tiež zvýšiť ochranu obyvateľov a ich majetkov pred zmenou klímy, ktorá sa prejavuje čoraz častejšími náhlymi a extrémnymi zmenami počasia a zároveň vylepšiť schopnosť krajiny odolávať suchým obdobiam, zvyšovaním zásob

podzemných aj povrchových zdrojov vody. Za týmto účelom sa podnájomca plánuje uchádzať o poskytnutie nenávratného finančného príspevku na základe 29. výzvy Ministerstva životného prostredia SR, Operačný program Kvalita životného prostredia, Kód výzvy OPKZP-PO1-SC131-2017-29 (ďalej len „NFP“).

2. Nájomca má na základe nájomných zmlúv uzavretých s vlastníkom v nájme lesné porasty, lesnú a ostatnú pôdu v k. ú. Vyšný Klátov, Nižný Klátov, Košická Belá, Severné Mesto, Čermel', Kamenné, ktoré sú majetkom Mesta Košice, a to za účelom hospodárenia, zveľad'ovania, ochrany tohto majetku a jeho správy a údržby.

## **Článok I. Predmet zmluvy**

1. Na základe tejto zmluvy a v súlade s ňou nájomca prenecháva podnájomcovi do podnájmu nehnuteľnosti špecifikované v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej aj len „predmet podnájmu“) a podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi dohodnuté nájomné.
2. Mesto Košice ako vlastník nehnuteľností uvedených v ods. 1 tohto článku zmluvy podpisom tejto zmluvy udeľuje nájomcovi súhlas na uzavretie tejto podnájomnej zmluvy a zároveň udeľuje podnájomcovi súhlas s realizáciou projektu za podmienok uvedených v tejto zmluve.

## **Článok II. Účel podnájmu**

1. Nájomca prenajíma podnájomcovi predmet podnájmu na verejnoprospešný účel, ktorým je obnova krajiny a zvýšenie jej ekologickej hodnoty, a to na realizáciu projektu s názvom Ochrana a obnova biodiverzity v lesných ekosystémoch Košického kraja (ďalej len „projekt“).
2. Projekt bude pozostávať z 3 etáp:
  1. Vypracovanie štúdie realizovateľnosti
  2. Vypracovanie projektovej dokumentácie
  3. Realizácia opatrení
3. Nájomca je oprávnený po vypracovaní štúdie realizovateľnosti projektu podať námietky k štúdii realizovateľnosti projektu, a to v lehote 30 kalendárnych dní. V prípade, že sa zmluvné strany na pripomienkach, ktoré budú obsahom námietok nájomcu nedohodnú, sú oprávnené dať si vypracovať odborné posudky, stanoviská (predovšetkým prostredníctvom príslušného orgánu štátnej správy), na základe ktorých dôjde k spoločnej dohode. Bezodkladne po odsúhlasení štúdie realizovateľnosti projektu zmluvnými stranami podnájomca zabezpečí vyhotovenie geometrických plánov k pozemkom, ktoré budú dotknuté realizáciou navrhovaných opatrení, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Na základe vyhotovených geometrických plánov bude formou dodatku do 15 pracovných dní upravená v prílohe č. 1 výmera predmetu podnájmu dotknutého projektom.
5. Ak sa v priebehu platnosti zmluvy zistí, že na realizáciu projektu postačuje menší rozsah predmetu podnájmu, resp. opatrenia nie je možné realizovať na nehnuteľnostiach špecifikovaných v prílohe č. 1 tejto zmluvy, zmluvné strany sa

zaväzujú uzatvoriť dodatok k tejto zmluve do 15 pracovných dní, ktorým sa určí užší rozsah predmetu podnájmu, tak aby počet a rozsah realizovaných opatrení zostal zachovaný, avšak podľa reálnych možností predmetu podnájmu. Podnájomca je povinný o svojom zistení podľa prvej vety bez zbytočného odkladu informovať nájomcu.

6. Verejnoprospešný účel podľa odseku 1 nezahŕňa a účelom podnájmu podľa bodov 1 až 5 tohto článku zmluvy nie sú práva a povinnosti nájomcu, ako obhospodarovateľa lesa, vyplývajúce najmä zo zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov a realizácia týchto práv a povinností na predmete podnájmu podľa čl. I. tejto zmluvy.

### **Článok III. Doba podnájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 8 rokov odo dňa podpisu Zmluvy o poskytnutí NFP špecifikovaného v preambule tejto zmluvy. Uzavretie Zmluvy o poskytnutí NFP je podnájomca povinný oznámiť nájomcovi najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa jej podpisu.
2. Podnájom podľa tejto zmluvy skončí:
  - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
  - b) dohodou zmluvných strán,
  - c) výpoveďou zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
  - d) k 31.12.2020, pokiaľ k uvedenému dátumu nebude podpísaná Zmluva o poskytnutí NFP o ktorý sa podnájomca uchádza.
3. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu v nasledovných prípadoch:
  - a) ak podnájomca mešká s platením nájomného v dohodnutej výške viac ako 90 dní a toto nájomné nezaplatí ani po písomnej výzve nájomcu do 15 dní od jej obdržania,
  - b) ak podnájomca užíva predmet podnájmu v rozpore s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
4. Podnájomca môže vypovedať zmluvu kedykoľvek bez uvedenia dôvodu.
5. V prípade, ak by nájomné zmluvy uzavreté medzi nájomcom a vlastníkom, ktoré sa týkajú predmetu podnájmu, mali skončiť pred uplynutím doby podnájmu uvedenej v ods. 1 tohto článku zmluvy, podpisom tejto zmluvy sa vlastník zaväzuje rokovať s podnájomcom o uzatvorení nájomnej zmluvy v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto zmluve tak, aby mal podnájomca zabezpečený nepretržitý výkon práv vyplývajúcich mu z tejto zmluvy až do doby uvedenej v ods. 1 tohto článku zmluvy.

### **Článok IV. Cena podnájmu**

1. Ročné nájomné bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 1,- € (slovom: jedno euro).
2. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné naraz za celú dobu podnájmu na základe faktúry vystavenej nájomcom v lehote do 30 dní odo dňa doručenia faktúry

podnájomcovi. V prípade, že podnájomný vzťah zanikne skôr ako uplynie doba podnájmu, alikvotná časť nájomného bude podnájomcovi vrátená. Faktúra vystavená nájomcom musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu podľa platných právnych predpisov. V prípade, ak vo faktúre budú uvedené nesprávne údaje alebo nebude obsahovať náležitosti v zmysle zákona, je podnájomca oprávnený vrátiť takúto faktúru nájomcovi na opravu. V takom prípade sa zastaví plynutie lehoty splatnosti faktúry a nová lehota splatnosti faktúry začne plynúť doručením správne vystavenej faktúry podnájomcovi.

## **Článok V. Podmienky podnájmu**

1. Podnájomca sa zaväzuje prenajaté nehnuteľnosti užívať na dohodnutý účel v zmysle čl. II tejto zmluvy a takým spôsobom, aby neobmedzoval hospodársku činnosť nájomcu na predmete podnájmu vykonávanú podľa programu starostlivosti o lesy a zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov. Pre prípad porušenia tejto povinnosti podnájomcu si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške škody alebo akejkoľvek inej ujmy spôsobenej alebo vyvolanej nájomcovi v príčinnej súvislosti s porušením tejto povinnosti podnájomcom. Na určenie výšky zmluvnej pokuty sa vyžaduje odborný posudok vypracovaný odborne spôsobilou osobou. Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty si nájomca uplatní písomnou výzvou, súčasťou ktorej bude vypracovaný odborný posudok a umožní podnájomcovi v lehote 15 kalendárnych dní sa k výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty vyjadriť. Do 30 kalendárnych dní po uplynutí lehoty na vyjadrenie sa k výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty, je podnájomca povinný zmluvnú pokutu zaplatiť.
2. Podnájomca je povinný dodržiavať na predmete podnájmu všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku odpadového hospodárstva a na úseku ochrany životného prostredia. Podnájomca je ďalej povinný dodržiavať ustanovenia zákona o lesoch, zákon o ochrane prírody a krajiny, zákon o vodách, bezpečnostné a iné platné právne predpisy súvisiace s predmetom podnájmu, najmä nezasahovať do príslušného lesného pôdneho fondu a nevykonávať výrub stromov a krovín. Pre prípad porušenia povinnosti podnájomcu podľa tohto odseku zmluvy, si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške škody alebo akejkoľvek inej ujmy spôsobenej alebo vyvolanej nájomcovi, v príčinnej súvislosti s porušením tejto povinnosti podnájomcom. Na určenie výšky zmluvnej pokuty sa vyžaduje odborný posudok vypracovaný odborne spôsobilou osobou. Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty si nájomca uplatní písomnou výzvou súčasťou, ktorej bude vypracovaný odborný posudok a umožní podnájomcovi v lehote 15 kalendárnych dní sa k výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty vyjadriť. Do 30 kalendárnych dní po uplynutí lehoty na vyjadrenie sa k výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty, je podnájomca povinný zmluvnú pokutu zaplatiť.
3. V prípade, ak podnájomca bude na predmete podnájmu vykonávať činnosť, na ktorú sú potrebné osobitné oprávnenia, povolenia alebo splnenie určitých podmienok, podnájomca je oprávnený vykonávať takúto činnosť len po získaní tohto oprávnenia, povolenia alebo splnení podmienok. Podnájomca je povinný preukázať nájomcovi získanie predmetných oprávnení alebo povolení v lehote 15 kalendárnych dní odo dňa ich získania.
4. Podnájomca nie je oprávnený požadovať od nájomcu akúkoľvek náhradu alebo odplatu za akékoľvek investície, ktorými zhodnotil predmet podnájmu alebo ho udržal

v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú vopred písomne inak, s výnimkou nároku uvedeného v bode 14 tohto článku zmluvy.

5. Podnájomca nie je oprávnený previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu.
6. Nájomca je oprávnený aj naďalej na predmete podnájmu hospodáriť, zveľaďovať ho, chrániť a vykonávať jeho správu a údržbu, rešpektujúc pri tom práva podnájomcu vyplývajúce mu z tejto zmluvy.
7. Nájomca je pri výkone jeho práv a povinností vyplývajúcich mu z nájomných zmlúv povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na výsledkoch činnosti podnájomcu realizovaných na predmete podnájmu v súlade s účelom tejto zmluvy, s výnimkou prípadov, kedy nájomca vykonáva opatrenia v zmysle ust. § 28 a § 28a zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov. Aj v týchto prípadoch je však nájomca povinný konať tak, aby prípadná škoda bola v minimálnom rozsahu.
8. V prípade, ak tretie osoby budú zasahovať do podnájomného práva podnájomcu, nájomca môže poskytnúť súčinnosť podnájomcovi na zabezpečenie nerušeného výkonu jeho práva v zmysle tejto zmluvy.
9. Podnájomca je oprávnený preskúmať a overiť predmet podnájmu, a to aj prostredníctvom akýchkoľvek technických zariadení, ktoré nebudú obmedzovať hospodársku činnosť nájomcu na predmete podnájmu.
10. Podnájomca je oprávnený vstupovať na predmet podnájmu motorovými a nemotorovými vozidlami, a vnášať potrebné zariadenia na účely výkonu činností vyplývajúcich z účelu uvedeného v článku II. zmluvy, čo sa zaväzuje nájomca podnájomcovi umožniť. Podnájomca je povinný najmenej 3 pracovné dni pred vstupom na predmet podnájmu v elektronickej, resp. v písomnej forme informovať nájomcu.
11. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť podnájomcovi primeranú súčinnosť potrebnú na preskúmanie predmetu podnájmu v zmysle bodu 9 tohto článku zmluvy, a to formou podkladov a vyjadrení poskytnutých podnájomcovi v elektronickej, resp. písomnej forme v lehote do 10 pracovných dní od doručenia žiadosti podnájomcu. Nájomca má právo odmietnuť poskytnutie vyžiadaných podkladov a vysvetlení, ak by to bolo v rozpore so všeobecné záväznými právnymi predpismi alebo ak by ich poskytnutím mohol byť ohrozený verejný záujem. Náklady spojené s prípravou a poskytovaním podkladov a vysvetlení uhradí podnájomca nájomcovi podľa kalkulácie vyčíslenej nájomcom.
12. Zmluvné strany sa zaväzujú, že za účelom výkonu práv a plnenia povinností podľa tejto zmluvy si budú vzájomne poskytovať potrebnú súčinnosť a urobia všetky úkony potrebné na to, aby sa dosiahol účel sledovaný touto zmluvou. Náklady spojené s poskytovaním súčinnosti nad mieru obvyklej, uhradí podnájomca nájomcovi podľa kalkulácie vyčíslenej nájomcom.
13. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si včas dôležité okolnosti a ich zmeny, ktoré môžu mať vplyv na ich práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že technické zhodnotenie predmetu podnájmu po skončení podnájmu prevedie podnájomca za cenu 1,- € (slovom jedno euro) na vlastníka. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že podnájomca po skončení podnájmu nie je oprávnený požadovať úhradu akýchkoľvek nákladov ani požadovať od vlastníka alebo nájomcu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu podnájmu.

15. Podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nájomcovi v dôsledku porušenia povinností podnájomcu vyplývajúcej pre neho z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov platných v SR.
16. Podnájomca sa zaväzuje ku dňu začatia realizácie opatrení uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škodu, ktorú by v súvislosti s realizáciou opatrení mohol nájomcovi, resp. vlastníkovi spôsobiť a uvedené poistenie udržiavať počas celej doby platnosti tejto zmluvy. Zároveň sa zaväzuje predložiť nájomcovi uzavretú poistnú zmluvu v lehote 15 kalendárnych dní odo dňa uzavretia poistnej zmluvy. V prípade vzniku poistnej udalosti je podnájomca povinný bez zbytočného odkladu písomne alebo elektronicky informovať nájomcu a vlastníka o poistnej udalosti a zabezpečiť všetky dôkazy a iné doklady nevyhnutné k zabezpečeniu poistného plnenia.
17. V prípade porušenia povinnosti podľa tejto zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou, je druhá zmluvná strana oprávnená požadovať od zmluvnej strany, ktorá povinnosť porušila, zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každé porušenie. Oprávnená zmluvná strana však pred tým musí písomne vyzvať povinnú zmluvnú stranu na dodatočné splnenie zmluvnej povinnosti a za tým účelom jej poskytne primeranú lehotu v rozsahu najmenej 10 pracovných dní; až po márnom uplynutí tejto lehoty môže oprávnená zmluvná strana postupovať podľa prvej vety tohto bodu zmluvy. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, pre prípad porušenia ktorej bola dohodnutá.
18. Vlastník resp. nájomca sa zaväzuje podnájomcovi predložiť listiny, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom obmedziť výkon práv podnájomcu a ktoré budú preukazovať existenciu iných užívacích vzťahov, zaťaženie záložným právom, vecným bremenom alebo existenciu súdnych sporov a to v lehote najneskôr 15 kalendárnych dní odkedy sa o tejto skutočnosti dozvedel.

## **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán písomnou formou.
2. Zmluva je vyhotovená v siedmich rovnopisoch, z ktorých dva dostane nájomca, dva vlastník a tri dostane podnájomca.
3. Zmluvné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 326/2005 Z. z. o lesoch zákon o ochrane prírody a krajiny, zákon o vodách v znení neskorších predpisov a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov, podľa ktorých je obhospodarovateľ/vlastník povinný postupovať.
4. Zmluvné strany sú povinné zabezpečiť ochranu osobných údajov, o ktorých sa dozvedia v súvislosti s realizáciou tejto zmluvy, a to podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.

6. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenie dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručenie tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia na webovom sídle jednej zo zmluvných strán. Zmluvné strany sa zaväzujú oznámiť druhej zmluvnej strane dátum zverejnenia tejto zmluvy na svojom webovom sídle. Účinnosťou zmluvy nie je dotknuté ustanovenie zmluvy o vzniku podnájmu (čl. III ods. 1).
8. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
  - a) špecifikácia predmetu podnájmu ako príloha č. 1,
  - b) spôsob zabezpečenia úloh z programu starostlivosti o lesy podľa § 40 zákona č. 326/2005 Z.z. a úlohy vyplývajúce z rozhodnutí orgánov štátnej správy lesného hospodárstva vydaných na základe tohto zákona,
  - c) grafickú identifikáciu prenajatých pozemkov na porastovej a obrysovej mape podľa § 40 ods. 2 písm. f) zákona č. 326/2005 Z.z.
  - d) tabuľkový súpis nájomným vzťahom dotknutých jednotiek priestorového rozdelenia lesa alebo ich častí.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, vyjadruje ich spoločnú vôľu, jej zneniu porozumeli a súhlasia s ňou a na znak súhlasu s jej znením ju podpísali.

V Košiciach dňa 13.01.2020

V Košiciach dňa 13.01.2020

V Košiciach dňa 13.01.2020

**Nájomca**

**Podnájomca**

**Vlastník**

.....  
Ing. František Beli  
predseda predstavenstva

.....  
Ing. Rastislav Trnka  
predseda samosprávneho kraja

.....  
Ing. Jaroslav Polaček  
primátor mesta Košice

.....  
Ing. Miroslav Zajac  
člen predstavenstva

.....  
Ing. Adrián Weiszer  
člen predstavenstva